Manitoba

Annual Report 2001

Residential Tenancies Commission

Includes 10% post-consumer waste

Minister of
Consumer and Corporate Affairs

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

Honourable Peter M. Liba, C.M.
Lieutenant Governor in Council
235, Legislative Building
Winnipeg MB

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2001.

Respectfully submitted,

Scott Smith

Manitoba

Residential Tenancies Commission

211 – 254 Edmonton Street
Winnipeg MB R3C 3Y4
CANADA

PH: (204)945-2028
FAX: (204)945-5453

Toll Free: 1-800-782-8403

Honourable Scott Smith
Minister of Consumer and Corporate Affairs
Room 314, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2001.

Respectfully submitted,

Alvin Zivot, Q.C.
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

102-07513/

TABLE OF CONTENTS

	PAGE
INTRODUCTION	*1*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*3*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*8*
SIGNIFICANT DECISIONS	*15*

STATISTICAL SUMMARIES FOR MANITOBA

TABLE 1:	*PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*	*4*
TABLE 2:	*PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*	*9*
TABLE 3:	*APPEAL HEARINGS*	*13*
TABLE 4:	*APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL*	*14*
TABLE 5:	*APPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY*	*14*

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Act requires that a report on the administration of the *Act* be prepared at the end of each year. The reporting period for this report is the 2001 calendar year. Figures for the 2000 calendar year have also been provided for purposes of comparison and completeness. The statistics have been broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities. The statistics also show the number of appeals the Residential Tenancies Commission received on orders issued by each of the Residential Tenancies Branch offices, i.e. Winnipeg, Brandon or Thompson. The figures for 2000 may vary slightly from the previous year's report due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act*.

The Commission consists of:

1. The Chief Commissioner – a full-time position; appointed for a five-year term; located in Winnipeg.

2. Deputy Commissioners – eleven part-time positions; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; the deputy commissioners are from Winnipeg, Altona, Brandon and Thompson.

3. Panel members – approximately 33 panel members – half representing the views of landlords, the others the views of tenants; panel members are from Winnipeg, The Pas, Thompson, Dauphin and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally which includes by telephone, or in writing or partly orally and partly in writing.

Hearings are before a panel of three: one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner, either the Chief Commissioner or one of the deputies.

A neutral commissioner chairs all hearings and also casts the deciding vote if there is a tie. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Commission decisions are appealable to the Court of Appeal, but only on a question of error in law or jurisdiction. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. The Commission received 335 appeals during 2001 under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. The majority of these appeals, i.e. 164, related to decisions over security deposit claims. The Commission received 89 appeals to order of possession decisions and 59 appeals to decisions on disputes over the failure of landlords and tenants to meet their obligations under the *Act*. The remaining 23 appeals were related to various issues such as orders to repair, payment of utilities, notices of termination, and disputes over the terms of a tenancy agreement.

The Commission issued 320 decisions before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 140 of these cases. The Commission slightly varied 127 of the Branch's decisions. These variations usually occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 18 decisions of the Branch. Another 33 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. There were two motions to extend time on appeals but both were denied.

In 2001, there were 14 applications for leave to appeal to the Court of Appeal. The Court of Appeal granted leave on one application and denied leave on nine others. One application was withdrawn and one was settled. Two applications for leave to appeal were still pending at the end of 2001.

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000 (Files)	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)
SECURITY DEPOSIT		
Carried forward from previous year	69	41
Appeals Received		
Winnipeg	178	144
Brandon	18	17
Thompson	1	3
TOTAL	266	205
Decision Confirmed	92	60
Decision Varied	96	76
Decision Rescinded	18	7
Appeal Withdrawn/Rejected	15	12
Motion to Extend Time Denied	4	1
ACTIVE	41	49
REPAIRS		
Carried forward from previous year	-	1
Appeals Received		
Winnipeg	6	8
Brandon	-	-
Thompson	-	-
	6	9
TOTAL		
Decision Confirmed	1	4
Decision Varied	1	2
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	3	-
ACTIVE	1	3

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000 (Files)	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	1	14
Appeals Received		
Winnipeg	17	4
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	18	18
Decision Confirmed	3	15
Decision Varied	1	-
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	2
ACTIVE	14	1
TENANCY AGREEMENTS		
Carried forward from previous year	-	3
Appeals Received		
Winnipeg	4	5
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	4	8
Decision Confirmed	-	2
Decision Varied	1	1
Decision Rescinded	-	1
Appeal Withdrawn/Rejected	-	4
ACTIVE	3	-

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000 (Files)	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)
NOTICE		
Carried forward from previous year	1	1
Appeals Received		
Winnipeg	8	6
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	9	7
Decision Confirmed	4	3
Decision Varied	3	2
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	-
ACTIVE	1	2
ORDERS OF POSSESSION		
Carried forward from previous year	16	16
Appeals Received		
Winnipeg	80	85
Brandon	3	4
Thompson	3	-
TOTAL	102	105
Decision Confirmed	53	37
Decision Varied	17	26
Decision Rescinded	9	6
Appeal Withdrawn/Rejected	7	9
Motion to Extend Time Denied	-	1
ACTIVE	16	26

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000 (Files)	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001 (Files)
FAILURE OF LANDLORD/TENANT TO MEET OBLIGATIONS*		
Carried forward from previous year	21	9
Appeals Received		
Winnipeg	46	59
Brandon	7	-
Thompson	3	-
TOTAL	77	68
Decision Confirmed	27	19
Decision Varied	35	20
Decision Rescinded	3	4
Appeal Withdrawn/Rejected	2	6
Motion to Extend Time Denied	1	-
ACTIVE	9	19
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	108	85
Appeals Received		
Winnipeg	339	311
Brandon	28	21
Thompson	7	3
TOTAL	482	420
Decision Confirmed	180	140
Decision Varied	154	127
Decision Rescinded	30	18
Appeal Withdrawn/Rejected	28	33
Motion to Extend Time Denied	5	2
ACTIVE	85	100

* Includes disputes over locks and doors, privacy, seizure of tenant's property, non-payment of rent, disturbance, withholding of services, unauthorized charges or fees.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2001, the Commission received appeals on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act* on 1,479 rental units. Of these appeals, 1,055 related to orders issued on applications for rent increase above the guideline.

The Commission processed appeals on orders affecting 569 rental units in the 2001 calendar year. The Commission upheld orders on 162 units and varied orders on 351units. The other 56 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals.

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000		JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION FOR RENT INCREASES ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	6	15	5	219
Appeals Received				
Winnipeg	48	902	125	1,032
Brandon	-	-	2	23
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	54	917	132	1,274
Decision Confirmed	7	12	9	31
Decision Varied	13	483	10	350
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	29	203	38	54
ACTIVE	5	219	75	839
TENANT OBJECTIONS TO GUIDELINE OR LESS				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	-	-	1	234
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	-	-	1	234
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	-	-
ACTIVE	-	-	1	234

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000		JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	5	23	1	18
Appeals Received				
Winnipeg	5	6	6	6
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	10	29	7	24
Decision Confirmed	3	3	-	-
Decision Varied	2	2	1	1
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	4	6	1	1
ACTIVE	1	18	5	22
APPLICATION – WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	1	1	4	49
Brandon	-	-	1	130
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	5	179
Decision Confirmed	-	-	1	130
Decision Varied	1	1	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	1	-1
ACTIVE	-	-	3	48

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000		JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION – TENANT REQUESTED IMPROVEMENTS				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	1	1	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	-	-
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	-	-
ACTIVE	-	-	-	-
APPLICATION – LAUNDRY INCREASES				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	6	6	3	5
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	6	6	3	5
Decision Confirmed	-	-	1	1
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	6	6	-	-
ACTIVE	-	-	2	4

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000		JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001	
TOTAL APPEALS	**BLDGS.**	**UNITS**	**BLDGS.**	**UNITS**
Carried forward from previous year	11	23	6	237
Appeals Received				
Winnipeg	61	931	139	1,326
Brandon	-	-	3	153
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	72	954	148	1,716
Decision Confirmed	10	15	11	162
Decision Varied	16	486	11	351
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	40	216	40	56
ACTIVE	6	237	86	1,147

TABLE 3

APPEAL HEARINGS

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000	JANUARY 1, 2001 – DECEMBER 31, 2001
Winnipeg	347	327
Beausejour	2	1
Brandon	24	23
Carman	-	-
Dauphin	3	1
Killarney	1	-
Morden	2	5
Neepawa	1	-
Portage la Prairie	9	1
Russell	1	-
Selkirk	9	5
Steinbach	2	1
The Pas	-	2
Thompson	1	1
Virden	-	1
TOTAL	402	368

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2000 – December 31, 2000	January 1, 2001 – December 31, 2001
Granted	2	1
Denied	13	9
Withdrawn	3	1
Granted by consent of all parties	-	-
Pending	3	2
Reserved	1	-
Settled	-	1
Adjourned Sine Die	-	-
TOTAL	22	14

TABLE 5

APPPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY

	January 1, 2000 – December 31, 2000 (Files)	January 1, 2001 – December 31, 2001 (Files)
Carried forward from previous year	-	-
Received	1	4
Processed	1	3
Pending	-	1

SIGNIFICANT DECISIONS

I. Significant Decisions

A landlord applied for an Order of Possession and also claimed rent arrears and costs. The Residential Tenancies Branch granted the Order of Possession and the tenant was ordered to move out on or before January 17, 2001. The tenant was ordered to pay the rent arrears and also costs of $50.00 to the landlord. The tenant appealed the decision to the Residential Tenancies Commission. The tenant paid all rent arrears to the landlord but not the costs of $50.00 on the last day by which she was to vacate the unit.

The tenant and a representative for the landlord attended the hearing.

The landlord's representative testified that the tenancy had been terminated for non-payment of rent, and that the tenant had a history of rent arrears. The landlord wanted the Order of Possession confirmed because they felt rent arrears would be an on-going problem in the future.

The tenant told the panel that other people did not pay their rent promptly and that her unit required repairs that had either not been done or were not done in a timely way. It was established through a question from the chair that she had never involved the Residential Tenancies Branch in any of the repair issues.

The tenant lived in the rental unit with her two children who attend school in the area. She did not want to move her children out of the home they had occupied for eight years and disrupt their schooling. The tenant then testified that certain behaviour of the landlord was responsible for her inability to pay the rent.

The panel reviewed the evidence and exhibits submitted by the parties. They concluded that the use of the word "costs" in Section 95(6) does not include costs awarded by the Director or the Commission in a proceeding. Therefore, the failure to pay the $50.00 costs awarded in the Branch's order does not mean that the tenant is

disqualified automatically from consideration under Section 95(6). The power of the Director and the Commission to order that a notice of termination is void under Section 95(6) is discretionary. The panel also found that the tenant's inability to pay rent would not be resolved without the landlord's help in providing the tenant with necessary documentation. In exercising its discretion under Section 95(6), one factor the Commission could take into consideration is whether there are school age children.

The panel notes that the children have lived in the same neighbourhood for eight years. Changing schools in the middle of the school year will be disruptive academically and socially. Given the income of the tenant, the panel felt that they would be unable to maintain a household in the same neighbourhood. The panel felt it was likely the tenant would be required to change neighborhoods and schools.

The decision of the panel was to not grant the Order of Possession. The panel confirmed the Residential Tenancies Branch order for rent arrears and $50.00 in costs.

2. Significant Decisions

A tenant filed a claim against a landlord under Section 55(1) of *The Residential Tenancies Act* for compensation. The Residential Tenancies Branch ordered the landlord to pay the tenant compensation of $150.58 and costs of $15.06 for a total of $165.64. The landlord appealed the Order to the Residential Tenancies Commission.

The tenant claimed a partial refund of the rent she had paid for the month of January, 2001. She testified that she resided in the premises from July 15, 1994, until she was required to move out of the rental unit on January 19, 2001, pursuant to a Closing Notice served by the Winnipeg Regional Health Authority. She paid rent in the amount of $389.00 to the property manager for the month of January 2001. Copies of these documents were provided. The tenant testified that rent for the period of January 19, 2001 to January 31, 2001 totaled $150.58. Rent on a monthly basis was $389.00. The tenant took the position that rent for the period of January 19 to January 31, 2001 be refunded to her as she was required to move pursuant to the Closing Notice.

The landlord did not take issue with the amount claimed by the tenant for reimbursement for the period of rent paid in January when she could no longer occupy the unit. A representative for the property management company testified that they were never a party to the tenancy agreement with the tenant. They had unilaterally terminated the Property Management Agreement by way of letter dated January 19, 2001. The registered owners resided in British Columbia.

The representative for the property management company confirmed that the rents were paid by the tenants to them and were deposited into a trust account in order to pay various bills. Once bills were paid, any surplus monies would then be sent to the owners. He confirmed that the Winnipeg Regional Health Authority issued a Closing Notice to all tenants to vacate the premises on January 19, 2001 and that the Medical

Officer of Health also required the owners to put the said premises into a proper condition to her satisfaction, before occupancy would be permitted. The representative for the property manager confirmed that inadequate monies were received in order to comply with the Order from the Winnipeg Regional Health Authority. He also confirmed that the owners were contacted but to no avail. Accordingly the property management company terminated the Management Agreement by letter dated January 19, 2001. The letter was provided as evidence.

The property management company took the position that as a result of the termination of the Property Management Agreement, they no longer had any legal or other authority to act on behalf of or represent the owners with respect to the property. They submitted that the owners should have been made parties to these proceedings and should have been given notice of the claim of the tenant as they were in a legal position to dispute the claim made by the tenant as a result of the termination of the Property Management Agreement.

The issue was whether or not the property management company was a "landlord" as defined by *The Residential Tenancies Act.* Section 1(1) of *The Residential Tenancies Act* defines landlord as:

a) the owner, or the other person permitting or granting a right to occupancy of the rental unit, and his or her heirs, assigns, personal representatives and successors in title,
b) a person, other than a tenant occupying the rental unit, who is entitled to possession of the residential complex in which the rental unit is located and who attempts to enforce any of the rights of a landlord under a tenancy agreement or this Act, including the right to collect rent, and
c) a mortgagee who attempts under the terms of the mortgage to evict a tenant from a rental unit.

The Commission found that the property manager does not dispute the fact that it granted the tenant the right to occupy the rental unit, collected rent from the tenant and enforced the rights of a landlord under the *Act* until it terminated the Property Management Agreement on January 19, 2001. The Commission also found that the property manager was acting as agent for the owner for a period of time up to January 19, 2001. *The Residential Tenancies Act* defines landlord as the owner or "the other person" permitting or granting a right to occupancy of the rental unit. The other person in this case could be defined as an agent acting on behalf of the landlord in all matters up until January 19, 2001. Based on the evidence provided, the Commission found that the property manager is the landlord for all purposes, including the obligation to repay security deposits and pay compensation to tenants.

The Commission confirmed the Residential Tenancies Branch Order.

3. Significant Decisions

The landlord appealed the Residential Tenancies Branch decision. The Order allowed the tenants the right to a two-year renewal of the tenancy agreement.

Both the landlord and the tenants were represented by counsel. At the outset of the hearing, counsel advised the Commission that the parties were able to agree on all of the facts of the case, and it was simply the interpretation of the tenancy agreement and the effect of *The Residential Tenancies Act* which required submissions.

The parties entered into a tenancy agreement dated June 21, 1999, for a fixed term from July 1, 1999 to June 30, 2001. One tenant and the landlord initially signed a tenancy agreement, but the parties acknowledged that a second person should have been listed as a tenant as well. A new tenancy agreement was signed shortly afterward. The agreement contained a new clause providing to the tenant an "option to renew lease for a further term of not less than two years."

On or about March 13, 2001, the landlord wrote to the tenants to advise that she intended to move into the rental unit herself in July, and that she would not consider a renewal of the agreement. This was followed up with another letter dated March 28, 2001 (which appeared to have been provided to the tenants only on April 27, 2001) which confirms that she would not be prepared to consider an extension of the lease beyond June 30, 2001. The tenants wrote the landlord a letter on June 6, 2001, which purported to renew the lease for a further two-year term for July 1, 2001 to June 30, 2003. The tenants failed to vacate the unit on June 30, 2001, and the landlord applied for an Order of Possession.

The issues considered by the Commission were as follows:

1. Did the notice given by the landlord prevent the tenants from having the right to renew the agreement?

2. If no, were the tenants entitled to renew the tenancy agreement on June 6, 2001?

The landlord said that the tenants had not taken any steps to renew the tenancy agreement as of March 13, 2001, when notice of termination was given. Accordingly , the landlord was entitled to terminate the lease, and therefore had no obligation to provide a new agreement to the tenants. The landlord submits that once the Notice of Termination was given, it was too late for the tenants to renew the Agreement, and therefore it expired on June 30, 2001.

The tenants submit that, as the renewal clause was for the benefit of the tenants, they were entitled to renew at any point during the existence of the tenancy agreement. The tenants submit that the giving of notice by the landlord did not affect their right to renew and that they validly renewed the agreement by their letter of June 6, 2001. Counsel for the tenants said that the existence of the renewal clause effectively demonstrated that the parties intended that there would not be a termination of this type if the tenants chose to renew the tenancy agreement.

The panel was satisfied that the written notice given by the landlord was so clear and unequivocal that there was no question as to its meaning: the landlord wished to prevent the tenants from renewing the tenancy agreement for a specific reason. It was presumed that the landlord was aware that the tenants had the right to renew the tenancy agreement for a term of at least a further two years. The panel felt that the clause must be given some effect and concluded that there was a valid option still available to the tenants at the time they were notified of the termination by the landlord.

The Commission is, on occasion, called upon to resolve disputes that cannot be resolved by direct reference to a section of *The Act*. The panel considered this one of those occasions.

They believed that notice of renewal of a tenancy agreement, in the absence of a specific agreement otherwise by the parties, should be given more than three weeks before the end of the term. Otherwise, a landlord could face an unfair hardship to effectively make other arrangements. This is even more so where the landlord (or the landlord's family) intends to occupy the rental unit.

The panel found that the tenants did not renew within a reasonable time. They rescinded the Residential Tenancies Branch Order and granted an Order declaring that there is no right of renewal.

An Application for Leave to Appeal to the Court of Appeal was filed, but no further action was taken.

Manitoba

Rapport annuel 2001

Commission de la location à usage d'habitation

Includes 15% post-consumer waste

Ministre de
la Consommation et des Corporations

Palais législatif
Winnipeg (Manitoba) Canada
R3C 0V8

Son Honneur M. Peter M. Liba, c.m.
Lieutenant-gouverneur en conseil
235, Palais législatif
Winnipeg (Manitoba)

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2001.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Scott Smith

Manitoba

Commission de la location à usage d'habitation

254, rue Edmonton, bureau 211
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3Y4
Canada

Téléphone : (204) 945-2028
Télécopieur : (204) 945-5453

Numéro sans frais : 1 800 782-8403

Monsieur Scott Smith
Ministre de la Consommation et des Corporations
Palais législatif, bureau 314
Winnipeg (Manitoba)
R3C 0V8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2001.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Alvin Zivot
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

		PAGE
INTRODUCTION		*1*
RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL : PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION		*3*
RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL : PARTIE 9 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION		*8*
DÉCISIONS IMPORTANTES		*15*
RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA		
TABLEAU N^{O} 1 :	*PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*	*4*
TABLEAU N^{O} 2 :	*PARTIE 9 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*	*9*
TABLEAU N^{O} 3 :	*AUDITIONS D'APPEL*	*13*
TABLEAU N^{O} 4 :	*DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL*	*14*
TABLEAU N^{O} 5 :	*APPELS – RÉSUMÉ STATISTIQUE CONCERNANT LES BAUX VIAGERS*	*14*

INTRODUCTION

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige qu'un rapport sur l'administration de la *Loi* soit dressé à la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2001. Des chiffres correspondant à l'année civile 2000 sont également fournis à des fins de comparaison et d'exhaustivité. Les statistiques ont été fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations, services publics). Les statistiques font état aussi du nombre d'appels reçus par la Commission de la location à usage d'habitation au sujet d'ordres émis par chacun des trois bureaux de la Commission, à savoir Winnipeg, Brandon et Thompson. Les chiffres correspondant à l'année 2000 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente en raison des mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers ainsi que de l'accès à une information plus complète.

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordres que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

La Commission est composée des personnes suivantes :

1. le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein, a un mandat de cinq ans et se trouve à Winnipeg;

2. les commissaires en chef adjoints, soit onze postes à temps partiel, qui peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Altona, Brandon et Thompson;

3. les membres des comités, soit 33 personnes, dont la moitié représentent la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson, Dauphin et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences oralement, notamment par téléphone, ou par écrit, ou encore en partie oralement et en partie par écrit.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires en chef adjoints.

Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement en cas d'erreur sur une question de droit ou de compétence. Un juge de la Cour d'appel doit autoriser le recours en appel.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2001, la Commission a entendu 335 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation.* La majorité de ces appels, soit 164, avaient trait à une décision relative à une réclamation de dépôt de garantie. La Commission a aussi entendu 89 appels liés à un ordre de reprise de possession et 59 appels liés à des décisions relatives à des litiges causés par l'omission, de la part des locateurs ou des locataires, de respecter leurs obligations en vertu de la *Loi.* Les 23 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, des avis de résiliation et des litiges au sujet des conditions d'une convention de location.

La Commission a rendu 320 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 140 cas. Elle a légèrement modifié 127 décisions de la Direction. Ces modifications ont lieu généralement quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 18 décisions rendues par la Direction et 33 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Deux demandes de prorogation ont été entendues puis refusées.

En 2001, quatorze décisions ont fait l'objet d'un appel à la Cour d'appel. La Cour d'appel a autorisé une demande et en a rejeté neuf autres. Une demande a été retirée et une autre a été réglée. Deux demandes d'autorisation d'interjeter appel étaient toujours en instance de jugement à la fin de l'année 2001.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000 (Dossiers)	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)
DÉPÔTS DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	69	41
Appels entendus		
Winnipeg	178	144
Brandon	18	17
Thompson	1	3
TOTAL	266	205
Décisions confirmées	92	60
Décisions modifiées	96	76
Décisions annulées	18	7
Appels retirés ou rejetés	15	12
Demandes de prorogation refusées	4	1
DOSSIERS ACTIFS	41	49
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	-	1
Appels entendus		
Winnipeg	6	8
Brandon	-	-
Thompson	-	-
	6	9
TOTAL		
Décisions confirmées	1	4
Décisions modifiées	1	2
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	3	-
DOSSIERS ACTIFS	1	3

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000 (Dossiers)	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	1	14
Appels entendus		
Winnipeg	17	4
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	18	18
Décisions confirmées	3	15
Décisions modifiées	1	-
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	2
DOSSIERS ACTIFS	14	1
CONVENTIONS DE LOCATION		
Reports de l'année précédente	-	3
Appels entendus		
Winnipeg	4	5
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	4	8
Décisions confirmées	-	2
Décisions modifiées	1	1
Décisions annulées	-	1
Appels retirés ou rejetés	-	4
DOSSIERS ACTIFS	3	-

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000 (Dossiers)	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)
AVIS		
Reports de l'année précédente	1	1
Appels entendus		
Winnipeg	8	6
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	9	7
Décisions confirmées	4	3
Décisions modifiées	3	2
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	-
DOSSIERS ACTIFS	1	2
ORDRES DE REPRISE DE POSSESSION		
Reports de l'année précédente	16	16
Appels entendus		
Winnipeg	80	85
Brandon	3	4
Thompson	3	-
TOTAL	102	105
Décisions confirmées	53	37
Décisions modifiées	17	26
Décisions annulées	9	6
Appels retirés ou rejetés	7	9
Demandes de prorogation refusées	-	1
DOSSIERS ACTIFS	16	26

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000 (Dossiers)	1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001 (Dossiers)
REFUS DU LOCATEUR OU DU LOCATAIRE DE REMPLIR SES OBLIGATIONS *		
Reports de l'année précédente	21	9
Appels entendus		
Winnipeg	46	59
Brandon	7	-
Thompson	3	-
TOTAL	77	68
Décisions confirmées	27	19
Décisions modifiées	35	20
Décisions annulées	3	4
Appels retirés ou rejetés	2	6
Demandes de prorogation refusées	1	-
DOSSIERS ACTIFS	9	19
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	108	85
Appels entendus		
Winnipeg	339	311
Brandon	28	21
Thompson	7	3
TOTAL	482	420
Décisions confirmées	180	140
Décisions modifiées	154	127
Décisions annulées	30	18
Appels retirés ou rejetés	28	33
Demandes de prorogation refusées	5	2
DOSSIERS ACTIFS	85	100

* Y compris les litiges concernant les portes et les serrures, le respect de la vie privée, la saisie des biens du locataire, le non-paiement du loyer, le tapage, le refus d'offrir des services et les frais non autorisés.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2001, la Commission a entendu des appels liés à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation touchant 1 479 unités locatives, émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. De ce nombre, 1 055 appels concernaient des décisions rendues au sujet de demandes d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice.

Au cours de l'année civile 2001, la Commission a traité les appels liés à des ordres touchant 569 unités locatives. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 162 unités et modifié les décisions ayant trait à 351 unités. Les 56 autres appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets étaient imputables à des appels tardifs.

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AUGMENTATION SUPÉRIEURE À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	6	15	5	219
Appels entendus				
Winnipeg	48	902	125	1 032
Brandon	-	-	2	23
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	54	917	132	1 274
Décisions confirmées	7	12	9	31
Décisions modifiées	13	483	10	350
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	29	203	38	54
DOSSIERS ACTIFS	5	219	75	839
OBJECTIONS À DES AUGMENTATIONS ÉGALES OU INFÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	-	-	1	234
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	-	-	1	234
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-	1	234

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
CAS DE CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	5	23	1	18
Appels entendus				
Winnipeg	5	6	6	6
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	10	29	7	24
Décisions confirmées	3	3	-	-
Décisions modifiées	2	2	1	1
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	4	6	1	1
DOSSIERS ACTIFS	1	18	5	22
DEMANDES – INTERRUPTION DE SERVICE				
Reports de l'année précédente	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	1	1	4	49
Brandon	-	-	1	130
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	5	179
Décisions confirmées	-	-	1	130
Décisions modifiées	1	1	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	1	-1
DOSSIERS ACTIFS	-	-	3	48

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AMÉLIORATION REQUISES PAR LES LOCATAIRES				
Reports de l'année précédente	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	1	1	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	-	-
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-	-	-
DEMANDES – HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	6	6	3	5
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	6	6	3	5
Décisions confirmées	-	-	1	1
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	6	6	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-	2	4

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001	
NOMBRE TOTAL D'APPELS	**IMMEUBLES**	**UNITÉS**	**IMMEUBLES**	**UNITÉS**
Reports de l'année précédente	11	23	6	237
Appels entendus				
Winnipeg	61	931	139	1 326
Brandon	-	-	3	153
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	72	954	148	1 716
Décisions confirmées	10	15	11	162
Décisions modifiées	16	486	11	351
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	40	216	40	56
DOSSIERS ACTIFS	6	237	86	1 147

TABLEAU N° 3

AUDITIONS D'APPEL

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2000	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2001
Winnipeg	347	327
Beauséjour	2	1
Brandon	24	23
Carman	-	-
Dauphin	3	1
Killarney	1	-
Morden	2	5
Neepawa	1	-
Portage la Prairie	9	1
Russell	1	-
Selkirk	9	5
Steinbach	2	1
The Pas	-	2
Thompson	1	1
Virden	-	1
TOTAL	402	368

TABLEAU N° 4

DEMANDES DE RECOURS EN APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2000	Du 1er janvier au 31 décembre 2001
Accordées	2	1
Refusées	13	9
Retirées	3	1
Accordées après consentement de toutes les parties	-	-
En instance	3	2
En délibéré	1	-
Réglées	-	1
Ajournées sine die	-	-
TOTAL	22	14

TABLEAU N° 5

APPELS – RÉSUMÉ STATISTIQUE CONCERNANT LES BAUX VIAGERS

	Du 1er janvier au 31 décembre 2000 (Dossiers)	Du 1er janvier au 31 décembre 2001 (Dossiers)
Reports de l'année précédente	-	-
Dossiers reçus	1	4
Dossiers traités	1	3
Dossiers en suspens	-	1

DÉCISIONS IMPORTANTES

I. Décisions importantes

Un locateur avait demandé à obtenir un ordre de reprise de possession ainsi qu'un remboursement des arriérés de loyer et des frais. La Direction de la location à usage d'habitation avait accordé l'ordre de reprise de possession et la locataire en cause devait quitter son logement au plus tard le 17 janvier 2001. Elle devait aussi payer ses arriérés de loyer et des frais de 50 $ au locateur. La locataire en avait appelé de cette décision auprès de la Commission de la location à usage d'habitation. Le jour où elle devait quitter les lieux, la locataire avait payé tous ses arriérés de loyer au locateur, mais pas les frais de 50 $.

La locataire et un représentant du locateur étaient présents lors de l'audience.

Le représentant du locateur a déclaré sous serment que la convention de location avait été révoqué pour cause de non-paiement de loyer et parce que les arriérés de loyer étaient courants. Le locateur voulait une confirmation de l'ordre de reprise de possession parce qu'il craignait que les arriérés de loyer ne deviennent un problème permanent.

La locataire a dit au comité que d'autres personnes ne payaient pas leur loyer promptement et que son unité locative avait besoin de réparations qui n'avaient pas été effectuées à point nommé ou pas effectuées du tout. En réponse à une question du président du Comité, la locataire a reconnu ne pas avoir soulevé la question des réparations à la Direction de la location à usage d'habitation.

La locataire vivait dans l'unité locative avec ses deux enfants qui fréquentaient l'école du quartier. Elle ne voulait pas que ses enfants quittent le foyer qu'ils avaient occupé depuis huit ans, car cela nuirait à leurs études. Elle a déclaré sous serment qu'elle attribuait son incapacité à payer son loyer à certains comportements du locateur.

Le comité a examiné la preuve et les pièces à conviction soumises par les parties. Il a conclu que le mot « frais » dans le paragraphe 95(6) ne comprend pas les frais imposés par le directeur ou la Commission au cours des procédures. Par conséquent, le non-paiement des frais de 50 $ mentionnés dans l'ordre de la Direction ne signifie pas que le dossier de la locataire ne peut être considéré en vertu du paragraphe 95(6). Le pouvoir qu'a le directeur et la Commission de donner un ordre selon lequel un avis de résiliation est nul en vertu du paragraphe 95(6) est discrétionnaire. Le comité a également déterminé que le problème de non-paiement du loyer ne se réglera pas si le locateur ne fournit pas la documentation nécessaire à la locataire. En exerçant son pouvoir de discrétion en vertu du paragraphe 95(6), la Commission peut toutefois tenir compte du fait que des enfants d'âge scolaire sont concernés.

Le comité a constaté que les enfants de la locataire vivaient dans le même quartier depuis huit ans. Changer d'école au milieu de l'année scolaire peut nuire aux études et sur le plan social. Le comité a jugé que la locataire ne possédait pas un revenu suffisant pour trouver un autre logement dans le même quartier, ce qui fait qu'elle devra probablement changer de quartier et inscrire ses enfants à une autre école.

Le comité a donc décidé de ne pas accorder l'ordre de reprise de possession. Il a toutefois confirmé l'ordre de la Direction de la location à usage d'habitation concernant les arriérés de loyer et les frais de 50 $.

2. Décisions importantes

Une locataire avait déposé une plainte contre son locateur en vertu du paragraphe 55(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, dans le but d'obtenir une compensation. La Direction de la location à usage d'habitation avait ordonné au locateur de payer à la locataire une compensation de 150,58 $ et des frais de 15,06 $, soit 165,64 $ au total. Le locateur en avait appelé de cet ordre auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

La locataire réclamait un remboursement partiel du loyer qu'elle avait payé en janvier 2001. Elle a déclaré qu'elle demeurait dans son logement du 15 juin 1994 au 19 janvier 2001, date à laquelle elle devait quitter les lieux à la suite d'un avis de fermeture émis par l'Office régional de la santé de Winnipeg. Elle avait payé un loyer de 389 $ au gestionnaire immobilier pour tout le mois de janvier 2001. Des copies de ces documents ont été fournies. La locataire a déclaré sous serment que le montant du loyer pour la période du 19 au 31 janvier 2001 s'établissait à 150,58 $. Son loyer était de 389 $ par mois. La locataire était d'avis qu'elle avait droit à un remboursement du loyer qu'elle avait payé du 19 au 31 janvier 2001, parce qu'elle avait été forcée de déménager à la suite de l'avis de fermeture.

Le locateur n'a pas contesté le montant réclamé par la locataire à titre de remboursement pour la période pendant laquelle elle ne pouvait plus occuper son logement. Un représentant de la société de gestion immobilière qui recueillait les loyers a déclaré sous serment que cette dernière n'avait jamais constitué une partie dans la convention de location avec la locataire. La société avait unilatéralement mis fin au contrat de gestion immobilière dans une lettre datée du 19 janvier 2001. Les propriétaires inscrits demeuraient en Colombie-Britannique.

Le représentant de la société de gestion immobilière a confirmé que les locataires remettaient leurs loyers à celle-ci, qui les déposait ensuite dans un compte en fiducie, afin de pouvoir payer diverses factures. Une fois les factures payées, les surplus étaient envoyés aux propriétaires. Le représentant a confirmé que l'Office régional de la santé de Winnipeg avait émis un avis de fermeture et demandé à tous les locataires de quitter les lieux le 19 janvier 2001. Un médecin hygiéniste avait aussi demandé aux propriétaires de rendre les lieux dans un état qu'il jugeait satisfaisant avant que leur occupation ne soit autorisée. Le représentant du gestionnaire immobilier a confirmé qu'il n'avait pas reçu suffisamment d'argent pour se conformer à l'ordre de l'Office régional de la santé de Winnipeg. Il a également confirmé avoir communiqué avec les propriétaires sans grands résultats. Par conséquent, la société de gestion immobilière avait résilié le contrat de gestion immobilière dans une lettre datée du 19 janvier 2001. La lettre a été déposée comme preuve.

La société de gestion immobilière était d'avis qu'en ayant mis fin au contrat de gestion immobilière, elle n'avait plus l'autorisation légale ou autre d'agir au nom des propriétaires ou de les représenter à l'égard de la propriété concernée. Elle précisait que les propriétaires auraient dû être considérés comme des parties dans les procédures et être avisés de la plainte déposée par la locataire, car ils étaient en droit de la contester à la suite de la résiliation du contrat de gestion immobilière.

Il s'agissait de savoir si la société de gestion immobilière était considérée comme un « locateur », tel que défini par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Le paragraphe 1(1) de la *Loi* définit le locateur comme :

a) le propriétaire d'une unité locative ou toute autre personne autorisant l'occupation de l'unité locative ou donnant le droit de l'occuper, y compris ses héritiers, ayants droit, représentants personnels et ayants cause;

b) la personne, à l'exclusion du locataire occupant l'unité locative, qui a un droit de possession sur l'ensemble résidentiel dans lequel est située l'unité locative et qui tente d'exercer l'un des droits conférés au locateur en vertu d'une convention de location ou de la présente loi, y compris le droit de percevoir le loyer;
c) le créancier hypothécaire qui tente, en vertu de l'hypothèque, d'évincer un locataire d'une unité locative.

La Commission a établi que le gestionnaire immobilier ne contestait pas le fait qu'il avait accordé à la locataire le droit d'occuper son logement, recueilli son loyer et assuré l'observation des droits du locateur en vertu de la *Loi* jusqu'à ce qu'il mette fin au contrat de gestion immobilière le 19 janvier 2001. La Commission a également établi que le gestionnaire immobilier avait agi comme agent du locateur pendant un certain temps jusqu'au 19 janvier 2001. La *Loi sur la location à usage d'habitation* définit un locateur comme le propriétaire « ou toute autre personne » autorisant l'occupation de l'unité locative ou donnant le droit de l'occuper. Dans le cas qui nous intéresse, l'autre personne peut être définie comme un agent ayant agi au nom du locateur à tous égards jusqu'au 19 janvier 2001. À la lumière de la preuve déposée, la Commission a conclu que le gestionnaire immobilier devient le locateur à tous égards, et qu'il a ainsi l'obligation de rembourser les dépôts de garantie et de verser les compensations aux locataires.

La Commission a ainsi confirmé l'ordre de la Direction de la location à usage d'habitation.

3. Décisions importantes

Le locateur en avait appelé d'une décision de la Direction de la location à usage d'habitation, qui accordait à des locataires le droit de renouveler leur convention de location pour une période de deux ans.

Le locateur et les locataires étaient représentés par un avocat. Au début de l'audience, les avocats ont dit à la Commission que les parties avaient pu s'entendre sur tous les faits relatifs à la cause, et que c'est seulement l'interprétation de la convention de location et l'effet de la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui nécessitaient des soumissions.

Les parties avaient signé une convention de location le 21 juin 1999, pour une durée déterminée (du 1er juillet 1999 au 30 juin 2001). Un locataire et le locateur avaient d'abord signé une convention de location, mais les parties avaient convenu qu'une deuxième personne aurait dû y figurer comme locataire. Une autre convention de location a été signée peu après. Cette convention contenait une nouvelle clause à l'effet que le locataire avait « la possibilité de prolonger le bail pour une période d'au moins deux ans ».

Vers le 13 mars 2001, le locateur a écrit aux locataires pour leur dire qu'elle ne comptait pas renouveler le bail, car elle entendait déménager elle-même dans leur unité locative. Cette lettre a été suivie d'une autre datée du 28 mars 2001 (qui n'aurait été remise aux locataires que le 27 avril 2001), qui confirmait que la propriétaire ne comptait pas accorder un prolongement du bail après le 30 juin 2001. Le 6 juin 2001, les locataires ont écrit une lettre au locateur pour l'informer qu'ils renouvelaient leur bail pour une nouvelle période de deux ans, soit du 1er juillet 2001 au 30 juin 2003. Les locataires n'ayant pas quitté l'unité locative le 30 juin 2001, le locateur a demandé à obtenir un ordre de reprise de possession.

La Commission s'est penchée sur les questions suivantes :

1. L'avis donné par le locateur enlève-t-il aux locataires leur droit de renouvellement stipulé dans la convention de location?
2. Dans la négative, les locataires étaient-ils en droit de renouveler leur convention de location le 6 juin 2001?

Le locateur disait que les locataires n'avaient pris aucune mesure visant à renouveler la convention de location en date du 13 mars 2001, quand l'avis de résiliation a été donné. Par conséquent, le locateur avait le droit de mettre fin au bail et n'était pas obligé de le renouveler. Le locateur considérait qu'une fois l'avis de résiliation donné, il était trop tard pour demander un renouvellement de la convention, qui prenait ainsi fin le 30 juin 2001.

Les locataires jugeaient que la clause du renouvellement était à leur avantage et qu'ils étaient en droit de renouveler leur convention de location en tout temps pendant la durée du bail. Ils considéraient que la réception de l'avis du locateur ne modifiait en rien leur droit de renouvellement et qu'ils avaient légalement renouvelé leur convention de location dans leur lettre datée du 6 juin 2001. L'avocat des locataires disait que l'existence d'une clause de renouvellement faisait en sorte que les locataires n'avaient pas à se préoccuper de résiliation de ce genre s'ils choisissaient de renouveler le bail.

Le comité considérait que l'avis écrit envoyé par le locateur était clair et sans équivoque, et que sa signification ne suscitait aucun doute. Le locateur ne voulait pas que les locataires renouvellent leur convention de location pour une raison bien précise. Mais il était sûrement au courant que les locataires avaient le droit de renouveler la convention de location pour au moins deux autres années. Le comité jugeait que cette clause n'était pas sans effet et a conclu que les locataires avaient le droit de l'invoquer quand ils ont reçu l'avis de résiliation du locateur.

À l'occasion, la Commission est appelée à résoudre des litiges qui ne peuvent être réglés en vertu d'un article précis de la *Loi*. Le comité trouvait que cette cause en était un exemple.

Le comité jugeait qu'en l'absence d'un accord précis conclu entre les parties, l'avis de renouvellement d'une convention de location devrait être donné plus de trois semaines avant la fin du bail. Sans quoi le locateur risque d'être injustement obligé de prendre d'autres dispositions. C'est d'autant plus vrai quand le locateur (ou sa famille) a l'intention d'occuper l'unité locative.

Le comité a jugé que les locataires n'avaient pas renouvelé leur bail dans un délai raisonnable. Il a donc annulé l'ordre de la Direction de la location à usage d'habitation et émis un ordre à l'effet qu'il n'y avait pas droit à renouvellement.

Une demande d'autorisation d'appel à la Cour d'appel a été déposée, mais on n'y a donné aucune suite.